



*Boka Ejendomme ApS
Middelgrundsvej 9
4912 Harpelunde*

CVR-nr: 26 80 02 77

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019*

16. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. oktober 2020

Kurt Andersen, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter.....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Boka Ejendomme ApS
Middelgrundsvej 9
4912 Harpelunde

Telefon: 60 57 84 13
E-mail: murerandersen@outlook.dk

CVR-nr.: 26 80 02 77
Stiftet: 25. september 2002
Kommune: Lolland
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kurt Andersen

Pengeinstitut

Lollands Bank
Nybrogade 3
4900 Nakskov

Revisor

DAN REVISION NAKSKOV A/S
Registrerede revisorer
Danagade 11
4900 Nakskov

Ejerforhold

Kurt Andersen, Middelgrundsvej 9, 4912 Harpelunde

Væsentligste aktivitet

Udlejning af ejendomme til erhverv og beboelse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Boka Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harpelunde, den 6/10 2020

Direktion


Kurt Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Boka Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boka Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nakskov, den 6 / 10 2020

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113



Bente Clausen

Registreret revisor

mne11824

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendomme og formueadministration.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende, da butiksljemålet er blevet udlejet i noget af 2019.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Boka Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af højere klasser.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter udgifter til ejendomsskat, renovation, forsikringer, vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Der har i året været en ulønnet direktør.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Bygninger, Nygade 13	50 år	378.200 kr.
Bygninger, Tårsvej 37	50 år	78.097 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-12 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under 13.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

De offentlige vurderinger udgør for Nygade 13 kr. 1.500.000 og Tårsvej 37 kr. 380.000.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	136.711	125.176
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	40.702-	40.701-
DRIFTSRESULTAT	96.009	84.475
Andre finansielle omkostninger.....	67.881-	146.340-
RESULTAT FØR SKAT	28.128	61.865-
ÅRETS RESULTAT	28.128	61.865-
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	28.128	61.865-
DISPONERET I ALT	28.128	61.865-

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	1.825.630	1.865.633
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.394	2.093
Materielle anlægsaktiver	1.827.024	1.867.726
ANLÆGSAKTIVER	1.827.024	1.867.726
Andre tilgodehavender	1.626	5.971
Tilgodehavender	1.626	5.971
Likvide beholdninger	84	36
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.710	6.007
AKTIVER	1.828.734	1.873.733

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	842.019-	870.147-
EGENKAPITAL.....	717.019-	745.147-
Prioritetsgæld.....	1.731.452	1.828.693
Deposita.....	30.900	0
1 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.762.352	1.828.693
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	98.681	128.647
Kreditinstitutter.....	27.373	7.623
Anden gæld.....	27.876	37.396
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	629.471	616.521
Kortfristede gældsforpligtelser	783.401	790.187
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.545.753	2.618.880
PASSIVER	1.828.734	1.873.733
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	870.147-	808.282-
Årets resultat.....	28.128	61.865-
Overført resultat ultimo.....	842.019-	870.147-
EGENKAPITAL.....	717.019-	745.147-

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.931.090	1.830.133	98.681	1.355.045
Deposita	26.250	30.900	0	0
	<u>1.957.340</u>	<u>1.861.033</u>	<u>98.681</u>	<u>1.355.045</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Beregning af udskudt skat

Driftsmidler:

Skattemæssig værdi

kr. -15.061

Regnskabsmæssig værdi

kr. 1.394

Underskud til fremførsel

kr. -862.173

Beregningsgrundlag

kr. -876.380

Hensættelse til eventualskat 22% heraf, ialt

kr. 192.804**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Ejendommen, Nygade 13, 4900 Nakskov**

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

Nominelt

Navn:

1.854.000

DLR Kredit

650.000

Lollands Bank, ejerpantebrev

Ejendommen, Tårsvej 37, 4900 Nakskov

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

Nominelt

Navn:

278.000

Nykredit

650.000

Lollands Bank, ejerpantebrev